Stadt Altlandsberg

Bebauungsplan „Wohnen am Eiskutenfeld“

Begründung zum Vorentwurf

August 2026

Aufstellende Behörde **Stadt Altlandsberg**
Berliner Allee 6 15345 Altlandsberg
Fon +49 33428 15643
bauplanung@stadt-altlandsberg.de

Bearbeiter **kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung**
Naunynstraße 38 10999 Berlin
Fon +49 30 695808670
stadtplanung@kleyerkoblitz.de

Inhaltsverzeichnis

1	**Einführung**	**5**
1.1	Lage des Plangebiets	5
1.2	Abgrenzung und Größe des Plangebiets	5
1.3	Eigentumsverhältnisse	6
1.4	Anlass und Ziel der Planung	6
2	**Verfahren**	**7**
2.1	Verfahrensschritte	7
2.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3	**Plangebiet**	**8**
3.1	Bestandssituation	8
3.2	Topographie und Geologie	8
3.3	Grund- und Oberflächenwasser	8
3.4	Arten und Biotope	8
3.5	Klima und Luft	9
3.6	Landschafts- und Ortsbild	9
3.7	Erschließung	9
3.8	Technische Infrastruktur	9
4	**Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**	**10**
4.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und Regionalplanung	10
4.2	Flächennutzungsplan	11
4.3	Landschaftsplan	12
4.4	Angrenzende Bebauungspläne	12
4.5	Sonstige kommunale Satzungen	14
4.6	Informelle Planungen	15
4.7	Bestimmungen inklusive Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	16
4.8	Landschafts- und Naturschutz	17
4.9	Hochwasserschutz und Starkregen	17
5	**Städtebauliches Konzept**	**19**
6	**Inhalte des B-Plans**	**19**
6.1	Geltungsbereich	19
6.2	Art der baulichen Nutzung	20
6.3	Fläche für den Gemeinbedarf	21
6.4	Maß der baulichen Nutzung	21
6.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	22
6.6	Stellplätze und Garagen	23
6.7	Nebenanlagen	23
6.8	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	24
6.9	Öffentliche Grünflächen	24
6.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
6.11	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	29
6.12	Versickerung von Niederschlagswasser	31
6.13	Immissionsschutz	32
6.14	Örtliche Bauvorschriften	32
7	**Flächenbilanz**	**34**
8	**Umweltbericht**	**35**
9	**Auswirkungen der Planung**	**35**
9.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	35

9.2 Verkehr 35
9.3 Ver- und Entsorgung 35
9.4 Natur, Landschaft, Umwelt 35
9.5 Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort) 36
9.6 Maßnahmen der Bodenordnung 36
9.7 Kosten 36
10 Rechtliche Grundlagen 36
11 Anhang 37
11.1 Textliche Festsetzungen 37
11.2 Hinweise 40
11.3 Anlagen 40

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets 5
Abb. 2: Luftbild (ohne Maßstab) mit Abgrenzung des Plangebiets 5
Abb. 3: Geologische Übersichtskarte 1:100.000 (LGB, © OSM, CC-BY-SA 2.0) 8
Abb. 4: Rechtswirksamer FNP (Ausschnitt ohne Maßstab) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs 12
Abb. 5: Rechtskräftiger B-Plan „Scheunenviertel Altlandsberg“ (ohne Maßstab) 13
Abb. 6: Rechtskräftiger B-Plan „Scheunenviertel Altlandsberg“ 1. Änderung (ohne Maßstab) 13
Abb. 7: Rechtskräftiger B-Plan „Neuer Schulcampus Altlandsberg“ (ohne Maßstab) 14
Abb. 8: Rechtskräftiger B-Plan „Wohnen in Friedrichslust Süd“ (Entwurf ohne Maßstab) 14
Abb. 9: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets 15
Abb. 10: Risiko-/Gefahrenkarte Starkregenfälle (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets 16
Abb. 11: Hinweiskarte Starkregenereignis (ohne Maßstab) mit Abgrenzung Plangebiet 18
Abb. 12: Hinweiskarte Starkregen (ohne Maßstab) mit Überlagerung Baugebiete 18
Abb. 13: Planungskonzept 2026 (ohne Maßstab) 19
Abb. 14: Revierzentren von europäischen Brutvogelarten mit nicht günstigem Erhaltungszustand in Brandenburg (ohne Maßstab) 26

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Altlandsberg der Stadt Altlandsberg am Ortseingang aus Richtung Fredersdorf-Vogelsdorf kommend, östlich der Fredersdorfer Chaussee und südlich der Straße „Zur Storchenwiese“.

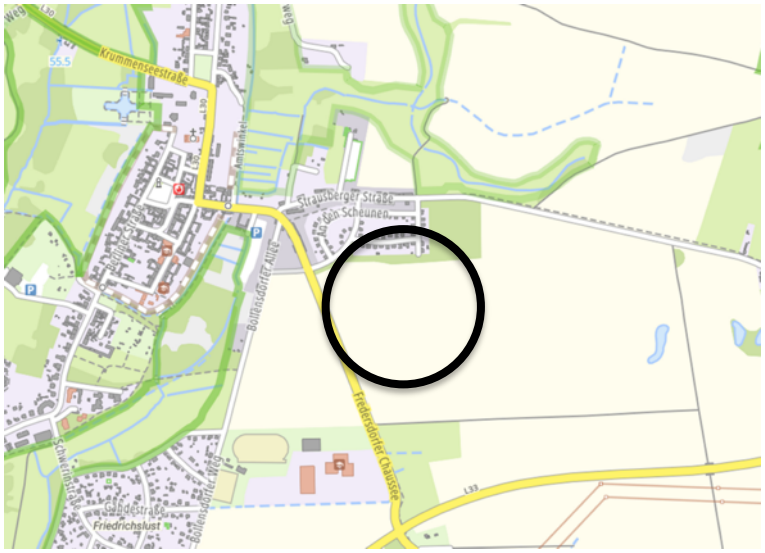


Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets[1]

1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 386 und 387 und Teile des Flurstücks 308 der Flur 12 der Gemarkung Altlandsberg mit einer Fläche von ca. 15,2 ha.



Abb. 2: Luftbild (ohne Maßstab) mit Abgrenzung des Plangebiets[2]

Mit der teilweisen Inanspruchnahme des Flurstücks 308 überlagert der Geltungsbereich teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) „Scheunenviertel Altlandsberg“ (s. 4.4.1 B-Plan „Scheunenviertel Altlandsberg“). Die Festsetzungen des B-Plans „Wohnen am Eiskutenfeld“ überlagern dann die darunter liegenden Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans „Scheunenviertel

[1] Plangrundlage: Brandenburgviewer, https://bb-viewer.geobasis-bb.de, Zugriff am 15.6.2026, © GeobasisDE/LGB, dl-de/by-2-0

[2] Plangrundlage: Brandenburgviewer, https://bb-viewer.geobasis-bb.de, Zugriff am 15.6.2026, © GeobasisDE/LGB, dl-de/by-2-0

Altlandsberg“. Diesbezüglich bedarf es keines separaten Änderungsverfahrens für den B-Plan „Scheunenviertel Altlandsberg“. Die Flächen und Festsetzungen werden bei der Umweltprüfung berücksichtigt und der entsprechende Ausgleich im Lauf des Verfahrens bestimmt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 386 und 387 befinden sich derzeit noch in privatem Eigentum. Die Stadt Altlandsberg beabsichtigt die Grundstücke zu erwerben. Das Flurstück 308 befindet sich im Eigentum der Stadt Altlandsberg.

1.4 Anlass und Ziel der Planung

Altlandsberg liegt im nahen Berliner Umland mit einer hervorragenden Anbindung über einen direkten Autobahnanschluss an den Autobahnring A10 und durchläuft seit einigen Jahren eine zunehmende städtebauliche Entwicklung, insbesondere durch den Neubau eines Schulcampus südwestlich des Plangebiets sowie die geplante Entwicklung eines 175 ha großen innovativen Gewerbegebietes, gelegen an der A10. Mit Umsetzung des ersten, sich zur Zeit in der Entwurfsphase befindenden, ca. 63 ha großen B-Planes innerhalb des Gewerbegebietes werden ca. 2.000 neue Arbeitsplätze erwartet. Im Zuge dieser Entwicklungen, sowie aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in der Metropolregion Berlin-Brandenburg werden in Altlandsberg dringend neue Wohnbaupotenziale benötigt.

In Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) (s. 4.6.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept) und der darin vorgesehenen Entwicklungsziele ist daher die Aufstellung des B-Planes „Wohnen am Eiskutenfeld“ vorgesehen, um dem steigenden Wohnraumbedarf und der notwendigen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen; darin enthalten:

- Flächen für Gemeinbedarf (z. B. Kita, öffentliche Stellplätze),
- Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel,
- Wohnbaufläche,
- die verbleibenden Flächen sind weiterhin als Freiflächen (Grünfläche) vorgesehen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines nachhaltigen und zukunftsfähigen Quartiers, bestehend aus einem Mix unterschiedlicher, bedarfsgerechter Nutzungen mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität. Es soll sich der nördlich vorhandenen Siedlungsstruktur anschließen und zum östlich und südlich angrenzenden Außenbereich durch einen den Siedlungsraum umgebenden Grünzug einen Übergang in die freie Landschaft bilden. Die Gestaltung des Quartiers soll dabei auf die besondere Lage des Plangebietes am Ortseingang in direkter Nähe zum ortsbildprägenden historischen Scheunenviertel sowie zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung Bezug nehmen.

Grundlegende städtebauliche Ziele sind:

- Weiterentwicklung der charakteristischen Siedlungsstruktur
- Schaffung eines Wohnquartiers vielfältiger Wohnformen
- Ansiedlung von Einrichtungen für die Daseinsvorsorge bestehend aus:
    - einer Fläche für Gemeinbedarf (Kita)
    - einem öffentlichen Parkplatz (ca. 90 Stellplätze)
    - großflächigem Einzelhandel für Lebensmittel- und Fachmärkte
    - öffentlichen Grünflächen (inkl. eines öffentlichen Spielplatzes)
- systematische Weiterführung des bestehenden Straßen- und Wegenetzes sowie der Grünzüge mit verschiedenen Aufenthaltsangeboten
- gestalterische Trennung zwischen den sensiblen Nutzungen Wohnen und Gemeinbedarf (Kita) mit den Nutzungen öffentlicher Parkplatz und großflächiger Einzelhandel/ Fachmarkt (Sondergebiet)

- Berücksichtigung des Ortseingangsbildes insbesondere entlang der Fredersdorfer Chaussee (z. B. durch Gestaltungsvorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung in Anlehnung an die prägenden historischen Scheunen im denkmalgeschützten Scheunenviertel)

In der Planung werden die Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Einzelhandel und Gemeinbedarf Berücksichtigung finden, ebenso die Niederschlagswasserbewirtschaftung. Die Stadt übernimmt selbst die Planung und trägt die Kosten des Verfahrens.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan (B-Plan) wird im Regelverfahren mit den gemäß § 3 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) erforderlichen Beteiligungsverfahren aufgestellt. Die Nachbargemeinden werden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zum Entwurf des B-Plans wird gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt, der Teil der Begründung wird.

2.1 Verfahrensschritte

2.1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Altlandsberg hat in ihrer Sitzung am 24.7.2025 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans „Wohnen am Eiskutenfeld“ beschlossen (Beschluss-Nr. 0202/25-SVV). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Altlandsberg Nr. 9 vom 10.9.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

2.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Altlandsberg sowie Auslegung des Planes vom … bis einschließlich … statt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Altlandsberg Nr. .. vom … bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom … beteiligt.

2.1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Altlandsberg sowie Auslegung des Planes vom ... bis einschließlich ... statt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Altlandsberg Nr. … vom … bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

2.2.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

2.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

3 Plangebiet

3.1 Bestandssituation

Das Plangebiet ist unbebaut und wird zu großen Teilen landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und nordwestlich sind in den Bereichen der Überlagerung mit dem nördlich angrenzenden rechtskräftigen B-Plan „Scheunenviertel Altlandsberg“ Grünflächen vorhanden.

Im Norden grenzt ein Einfamilienhausgebiet, im Nordosten eine landwirtschaftliche Brachfläche an das Plangebiet an, südlich, östlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen wird das Plangebiet von der Fredersdorfer Chaussee begrenzt, die auf beiden Seiten baumbestanden ist (Allee).

3.2 Topographie und Geologie

Das Gelände ist leicht wellig und fällt von Nordosten in Richtung Südwesten von ca. 62,65 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) auf ca. 59,90 m ü. NHN im Südwesten leicht ab. In Richtung Südosten steigt es wieder auf ca. 61 m ü. NHN an.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf der Hochfläche des Barnim, die aus eiszeitlich entstandenen Schichten (Geschiebeablagerungen, Sandablagerungen) besteht. Im Plangebiet sind Böden aus Sand und Lehmsand über Lehm mit Sand vertreten.

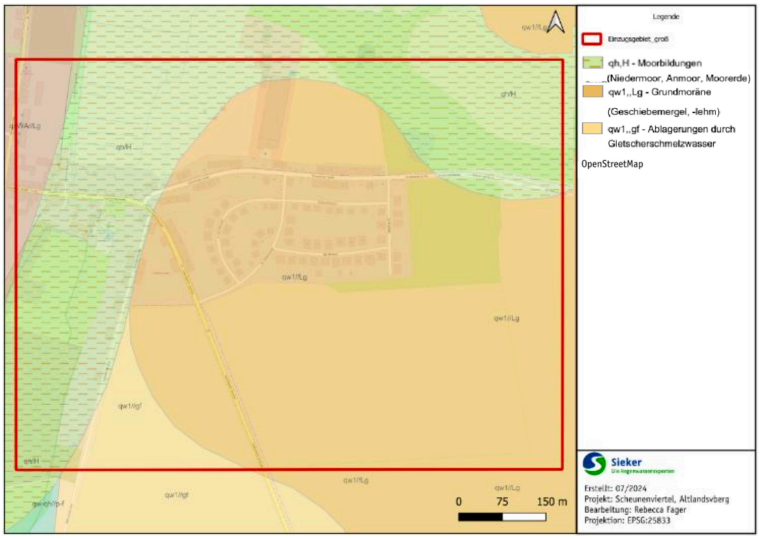


Abb. 3: Geologische Übersichtskarte 1:100.000 (LGB, © OSM, CC-BY-SA 2.0)[3]

Die Böden im Plangebiet sind nur eingeschränkt zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

3.3 Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet liegen gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Oberflächig steht ein Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebelehm und -mergel) an.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.4 Arten und Biotope

Die Flächen im Plangebiet stellen sich großflächig als bewirtschaftete Ackerfläche dar. Im nördlichen und westlichen Randbereich sind kleinflächig artenarme Ruderalfluren ausgebildet. Entlang der Fredersdorfer Chaussee steht außerhalb des Plangebiets eine geschützte Allee.

[3] Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge für das Neubaugebiet Eiskutenfeld in Altlandsberg, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Arbeitsstand 21.7.2026

Im gesamten Plangebiet wurde kein nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop nachgewiesen. Es wurden keine Arten der Roten Liste Brandenburg sowie keine nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG geschützten Arten nachgewiesen.[4]

3.5 Klima und Luft

Nach Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Märkisch-Oderland wird der Landkreis der küstenfernen, subozeanischen bzw. subkontinentalen Klimazone des Norddeutschen Tieflands zugeordnet. Die Jahresmitteltemperatur beträgt tagsüber 12 °C und in der Nacht 8 °C. Im Verlauf des Jahres bewegt sich die Temperatur in der Regel zwischen -3 °C und 24 °C.

Im Landkreis Märkisch-Oderland fallen im Jahr durchschnittlich 387 mm Regen und 150 mm Schnee, womit der Landkreis deutlich unter dem brandenburgischen Durchschnitt liegt. Die Hauptwindrichtung ist West bis Süd-West, dazu kommen leichte Winde aus Osten.[5]

Aufgrund der umgebenden offenen Landwirtschaftsflächen, welche nicht durch versiegelte Flächen sowie bauliche Anlagen geprägt werden, ist das Plangebet wenig klimatisch überprägt.

3.6 Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region Barnim und Lebus und liegt auf dem südlichen Teil der Barnimplatte. Die Landschaft um Altlandsberg herum ist dem LRP zugrunde den strukturarmen Agrarlandschaften ohne prägende Gliederungselemente mit untergeordneter Bedeutung für das Landschaftserleben zuzuordnen.[6] Das Plangebiet umfasst Landwirtschaftsflächen und grenzt im Norden mit dem Scheunenviertel an das Siedlungsgebiet der Stadt Altlandsberg an.

Im nördlich angrenzenden Siedlungsgebiet stehen entlang der Bollensdorfer Allee, Fredersdorfer Chaussee sowie Strausberger Straße denkmalgeschützte Scheunen. Sie prägen das Ortsbild hinsichtlich ihrer Klinkerfassade, den Satteldächern sowie sich daraus ergebenden Trauf- und Firsthöhen. Sie sollen bei der Aufstellung des B-Plans berücksichtigt werden.

3.7 Erschließung

3.7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets durch den Individualverkehr (IV) erfolgt über die nördlich gelegene Straßen „Zur Storchenwiese“ und „Zur Holzseefe“ und die westlich gelegene und mit einer Asphaltdecke ausgebaute Fredersdorfer Chaussee (Landesstraße 30 (L 30)).

Die Fredersdorfer Chaussee verbindet das Plangebiet mit dem nordwestlich gelegenen Zentrum der Stadt Altlandsberg und der südlich liegenden Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf.

3.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befindet sich in ca. 200 - 500 m südwestlich des Plangebiets an der Fredersdorfer Chaussee am Schulcampus Altlandsberg. Die Bushaltestelle „Markt“ im Zentrum Altlandsbergs befindet sich westlich des Plangebiets in ca. 500 – 900 m Entfernung.

3.8 Technische Infrastruktur

3.8.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über in den angrenzenden Straßen liegende Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

[4] Biotopkartierung Flurstücke 386 und 387, 15345 Altlandsberg, Peschel Ökologie & Umwelt, Berlin, 25.5.2026

[5] Landschaftsrahmenplan Märkisch-Oderland, Entwurf, Landkreis Märkisch-Oderland, April 2026

[6] Landschaftsrahmenplan Märkisch-Oderland, Entwurf, Landkreis Märkisch-Oderland, April 2026

3.8.2 Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) muss die Gemeinde eine angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) nachweisen.

Für das Plangebiet ist ein Grundschutz von 48 m³/h für 2 Stunden unabhängig von der Bebauung nachzuweisen.

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Ziele der Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamtraumes ergänzt.

4.1.1 Landesplanung

4.1.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

Das Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 1.2.2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogrammes 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven.

4.1.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 1.7.2019 (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1.2.2008 in Kraft getretenen LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Stadt Altlandsberg gehört gemäß LEP HR zum Berliner Umland.

Gemäß G 5.1 (1) soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Diesem Grundsatz wird nicht Rechnung getragen, da innerhalb des Siedlungszusammenhangs keine adäquaten Flächen zur Unterbringung von Wohnungen und Einzelhandelseinrichtungen zur Verfügung stehen.

Die Planung verfolgt jedoch die Ansätze des Grundsatzes G 5.1 (2) wonach die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden sollen.

Die Planung entspricht dem Ziel Z 5.2 wonach die neue Siedlungsfläche an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen wird.

Die Planung wird nach Aussage der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) durch die der Stadt Altlandsberg nach Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR zur Verfügung stehenden Eigenentwicklungsoption (EEO) abgedeckt. Eine Abstimmung zwischen Stadt und GL hat stattgefunden.

Gemäß Z 5.7 LEP HR erhalten Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) als weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung zusätzlich zu den quantitativ nicht begrenzten Potenzialen der Innenentwicklung eine zusätzliche Wachstumsreserve von 2 ha pro 1.000 Einwohnern über die Eigenentwicklungsoption (1 ha pro 1.000 EW) hinaus.

4.1.2 Regionalplanung

4.1.2.1 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Oderland-Spree hat am 14.3.2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen.

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree am 8.4.2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres Integrierten Regionalplanes gefasst.

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen.

Die Regionalversammlung in der 7. Amtszeit der Regionalen Planungsgemeinschaft hat am 29.11.2021 in Seelow und am 28.11.2022 in Beeskow die ersten beiden Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt. Sie treffen Festlegungen zur Freiraumentwicklung, Klimaanpassung und Erneuerbaren Energien sowie zur wirtschaftlichen Entwicklung und Verkehr und Infrastruktur.

Bezüglich der Freiraumentwicklung und Klimaanpassung durch vorbeugenden Hochwasserschutz kommt dem Raum Altlandsberg und Umgebung keine besondere Bedeutung zu. Hinsichtlich Verkehr und Infrastruktur wird Altlandsberg als regional bedeutsamer Verknüpfungspunkt charakterisiert. Unter wirtschaftlichen Aspekten wird Altlandsbergs Gewerbegebiet „An der A10“ als regional bedeutsames Gewerbegebiet festgelegt. Darüber hinaus legt der Integrierte Regionalplan im Raum Altlandsberg ein Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (Kiessand) fest. Dies befindet sich ca. 2 km westlich des Plangebiets.

4.1.2.2 Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 21.6.2021 den Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree beschlossen. Der Ortsteil Altlandsberg der Stadt Altlandsberg ist gemäß Z 3.3 LEP HR als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt.

Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstärksten Ortsteile von geeigneten Gemeinden. Diese Ortsteile erhalten nach der Rechtswirksamkeit des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ die im LEP HR vorgesehenen erweiterten Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung (2 ha pro 1.000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) sowie Entwicklung großflächigen Einzelhandels.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Altlandsberg vom 27.10.2005 stellt im Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft und am nördlichen sowie nordwestlichen Rand eine

linienförmige Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßnahme Neuanlage von linienförmigen Feldgehölzhecken, Ortsrandeingrünungen oder Waldbiotopverbundpflanzungen dar. Nordöstlich grenzt eine Fläche zum Erhalt und Entwicklung flächenhafter Feldgehölzbestände an das Plangebiet. Entlang der als Hauptverkehrsstraße dargestellten Fredersdorfer Chaussee stellt der FNP die dort verlaufende Baumreihe (Allee) mit Schutz, Pflege und Entwicklung von vorhandenen landschaftsprägenden Alleen, Baumreihen und Hecken dar. Östlich, südlich und westlich des Plangebiets werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

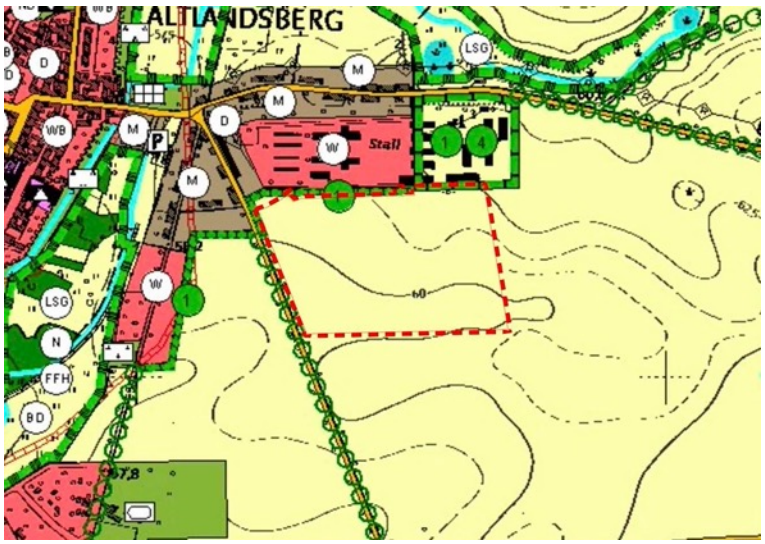


Abb. 4: Rechtswirksamer FNP (Ausschnitt ohne Maßstab) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs[7]

Der FNP wird, da die Ziele des B-Plans nicht den Darstellungen des FNP entsprechen, im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (19. Änderung).

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Altlandsberg vom 27.10.2005 konkretisiert auf kommunaler Ebene die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Er stellt insbesondere die vorhandenen landschaftlichen, ökologischen und klimatischen Funktionen des Stadtgebietes dar und benennt Anforderungen an deren Sicherung, Entwicklung und Wiederherstellung.

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als ungegliederte, weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft mit mäßiger Bodenfruchtbarkeit und mäßiger Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dargestellt, auf der ordnungsgemäße Landwirtschaft betrieben wird. Sowohl Wasser- als auch Winderosionsgefahren werden als sehr hoch eingestuft. Schutzgebiete sind im Plangebiet selbst im Landschaftsplan nicht dargestellt. Angrenzend zum Plangebiet entlang der Fredersdorfer Chaussee wird die Allee als geschütztes Biotop nach § 31 BbgNatSchG (neu: § 17 BbgNatSchAG) dargestellt.

4.4 Angrenzende Bebauungspläne

4.4.1 B-Plan „Scheunenviertel Altlandsberg“

Im Norden grenzt der im Jahr 2007 rechtskräftig gewordene B-Plan „Scheunenviertel Altlandsberg“ an das Plangebiet an. Der B-Plan setzt im Norden angrenzend an das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche fest, die von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert wird.

[7] Plangrundlage: Stadt Altlandsberg

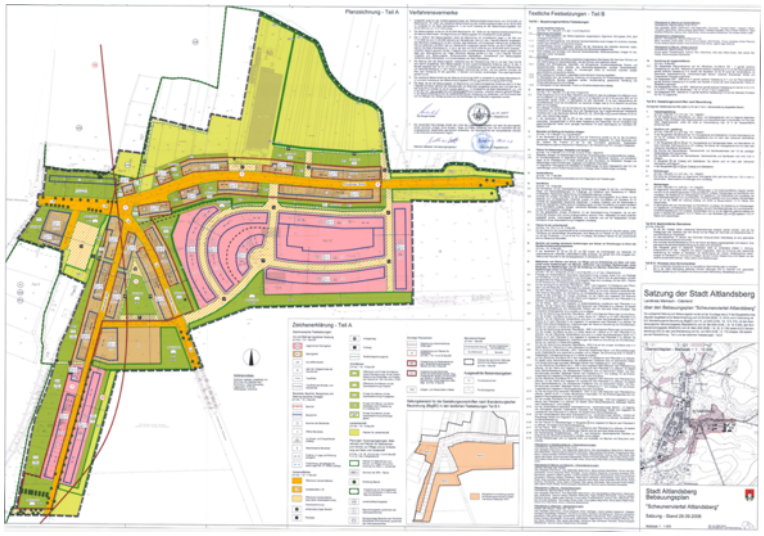


Abb. 5: Rechtskräftiger B-Plan „Scheunenviertel Altlandsberg“ (ohne Maßstab)[8]

Die 1. Änderung des B-Plans wurde im Jahr 2023 rechtskräftig. Mit der 1. Änderung wurden keine Anpassungen auf direkt an den B-Plan „Wohnen am Eiskutenfeld“ angrenzenden Flächen vorgenommen.

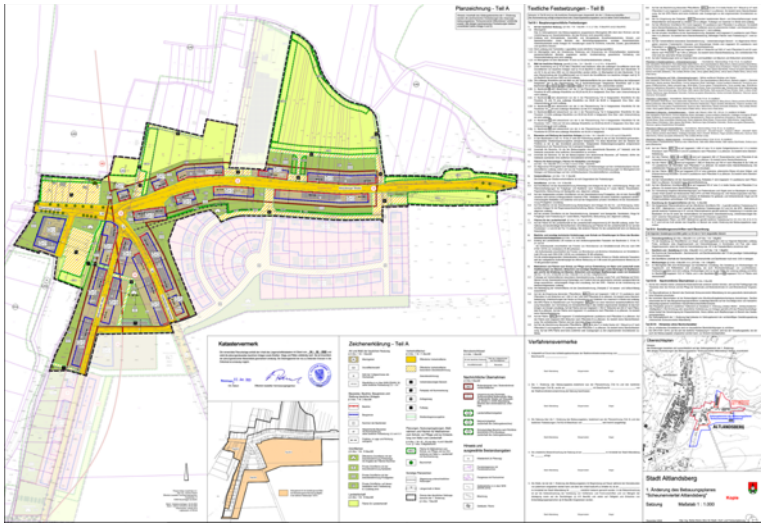


Abb. 6: Rechtskräftiger B-Plan „Scheunenviertel Altlandsberg“ 1. Änderung (ohne Maßstab)[9]

Der B-Plan „Scheunenviertel Altlandsberg“ wird im Bereich des Flurstücks 308 der Flur 12 der Gemarkung Altlandsberg, d. h. der von der Fredersdorfer Chaussee in Richtung Osten ausgehenden festgesetzten öffentlichen Grünfläche, vom B-Plan „Wohnen am Eiskutenfeld“ überlagert (s. 1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets).

4.4.2 B-Plan „Neuer Schulcampus Altlandsberg“

Südwestlich des Plangebiets und westlich der Fredersdorfer Chaussee setzt der seit dem Jahr 2020 rechtskräftige B-Plan „Neuer Schulcampus Altlandsberg“ eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule und Sporthalle sowie eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz fest. Der B-Plan befindet sich derzeit im Änderungsverfahren (1. Änderung).

[8] Stadt Altlandsberg

[9] Stadt Altlandsberg



Abb. 7: Rechtskräftiger B-Plan „Neuer Schulcampus Altlandsberg“ (ohne Maßstab)[10]

4.4.3 B-Plan „Wohnen in Friedrichslust Süd“

Südwestlich des B-Plans „Neuer Schulcampus Altlandsberg“ liegt der seit Juli 2026 rechtskräftige B-Plan „Wohnen in Friedrichslust Süd“. Er setzt in seinem Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete, öffentliche Grünfläche und Verkehrsflächen fest.

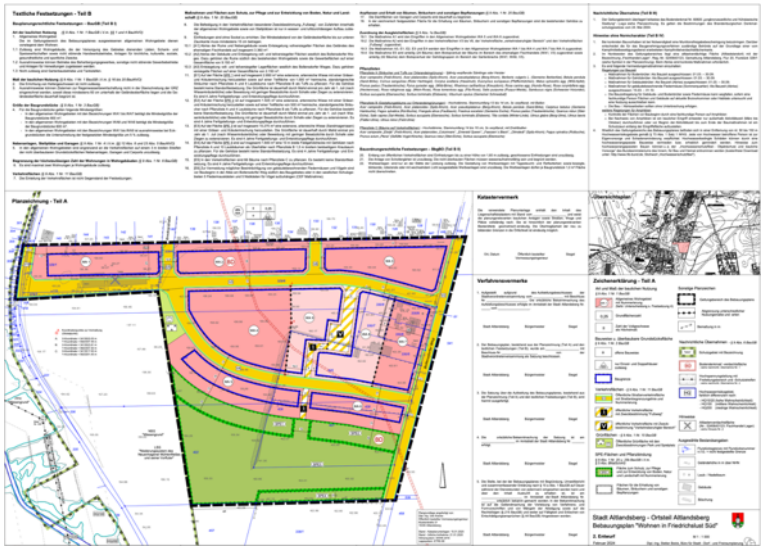


Abb. 8: Rechtskräftiger B-Plan „Wohnen in Friedrichslust Süd“ (Entwurf ohne Maßstab)[11]

4.5 Sonstige kommunale Satzungen

Folgende kommunale Satzungen sind für das Plangebiet zu beachten:

Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Altlandsberg hat am 19.12.2011 die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Stadt Altlandsberg (Stellplatzsatzung) beschlossen. Die erste Änderung der Satzung wurde am 22.10.2015 von der SVV beschlossen. Aufgrund der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung vom 29.6.2026, welche festlegt, dass je Wohnung gemäß § 87 Abs. 4 BbgBO maximal ein Stellplatz gefordert werden darf, wird der Regelungsinhalt der Stellplatzsatzung um eine textliche Festsetzung im B-Plan ergänzt (s. 6.14.6 Stellplätze). Für die übrigen Nutzungen gilt die Stellplatzsatzung.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Altlandsberg hat in ihrer Sitzung am 29.4.2021 die Satzung zur öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Altlandsberg (Niederschlagswassersatzung) beschlossen.

[10] Stadt Altlandsberg

[11] Stadt Altlandsberg

Hingewiesen wird darüber hinaus auf folgende Satzungen, die nicht für das Plangebiet selbst gelten, jedoch für die nordwestlich angrenzenden Flächen des historischen Scheunenviertels:

- Gestaltungssatzung „Historisches Scheunenviertel Altlandsberg“, beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 22.3.2007

- Erhaltungssatzung „Historisches Scheunenviertel Altlandsberg“, beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 28.8.2014

- Sanierungssatzung „Historisches Scheunenviertel Altlandsberg“, beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 11.12.2014, geändert durch Beschluss vom 23.11.2017

4.6 Informelle Planungen

4.6.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Altlandsberg wurde durch einen Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordneten am 28.9.2017 (0784/17-SVV) beschlossen und bildet damit die Grundlage für planerische und politische Entscheidungen sowie die Weichenstellung für die künftige Entwicklung der Stadt. *Es ist ein langfristiges Strategie- und Koordinierungsinstrument der Stadtentwicklung auf kommunaler Ebene und dient im Gegenstromprinzip der Festlegung regional- und landesplanerischen Zielen mit hoher qualitativer Aussagekraft.*

Im Rahmen des INSEKs wurden auch Untersuchungen zu Wohnraumpotenzialflächen als Grundlage für die langfristige Wohnbauflächenentwicklung im gesamten Stadtgebiet erarbeitet. Ziel war es, Erweiterungsflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser zu ermitteln. Als Schwerpunkte der Flächenerweiterung sind Altlandsberg, Wegendorf und Gielsdorf benannt und als Ziel in das INSEK aufgenommen.[12] In den letzten Jahren hat sich der Fokus der Untersuchungen um den Mietwohnungsbau erweitert.

Für den Ortsteil Altlandsberg ist u. a. die Fläche südlich des Scheunenviertels/ beiderseits der Fredersdorfer Chaussee als Entwicklungsfläche für Wohnen und Gemeinbedarf vorgesehen. Ein Teil der Fläche östlich der Fredersdorfer Chaussee wird vom Plangebiet in Anspruch genommen.



Abb. 9: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets[13]

Den Einzelhandel betreffend sollen große Einrichtungen außerhalb der Altstadt verortet werden.

Zur Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist die Altstadt unter anderem auf Grund der dichten historischen Bebauungsstruktur ungeeignet. Entsprechend große Flächen stehen nicht zur Verfügung und die zusätzliche Verkehrsbelastung widerspricht der kommunalen

[12] INSEK der Stadt Altlandsberg, Büro für Stadt, Dorf und Freiraumplanung, Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Berlin, September 2017

[13] INSEK der Stadt Altlandsberg, Büro für Stadt, Dorf und Freiraumplanung, Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Berlin, September 2017

Verkehrskonzeption zur Reduzierung des Verkehrs in der Altstadt. Durch großflächigen Einzelhandel im Stadtzentrum wären negative Auswirkungen auf die historische Bebauungsstruktur und Stadtgestalt sowie auf den Verkehr zu erwarten.

4.6.2 Niederschlagswasserbeseitigungskonzept

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Altlandsberg befasst sich mit der Ermittlung der Topographie und Bodenarten und leitet daraus eine Risiko-/Gefahrenkarte ab, die das jeweilige Risikopotenzial hinsichtlich Starkregenfolgen anhand von Farbklassen darstellt. Darauf aufbauend werden die einzelnen Ortsteile und Gemeindeteile einschließlich der aufgestellten Bebauungspläne sowie die wasserrechtlichen Genehmigungen, Vorfluter, Entwässerungselemente und Örtlichkeiten beurteilt. Auf Grundlage datierter Feuerwehreinsätze infolge von Starkregenfällen werden Niederschlags-Jährlichkeiten und potenzielle Schadensschwellen untersucht; abschließend gibt das Konzept eine Übersicht über technisch inkludierbare dezentrale und zentrale Maßnahmen.

Das Plangebiet befindet sich im Teilentwässerungsgebiet 3 „Altlandsberg-Ost (Scheunenviertel)“. Das Teilgebiet wird als überwiegend sehr flache Landschaft ohne markante Neigungen beschrieben. Die schwach lehmigen Sande sorgen für eine durchlässige bis schwach durchlässige Versickerungsfähigkeit des Bodens. Im nördlich angrenzenden Scheunenviertel wurden aufgrund des Schadenpotenzials durch Starkregen bereits drei Entwässerungselemente implementiert (Mulden-Rigolen, Einleitung in Teich, Sedimentationsanlage und Regenwasserkanal). Im Plangebiet selbst ist laut Risiko-/Gefahrenkarte ebenfalls von einem erhöhten Risiko auszugehen (s. Abb. 10).

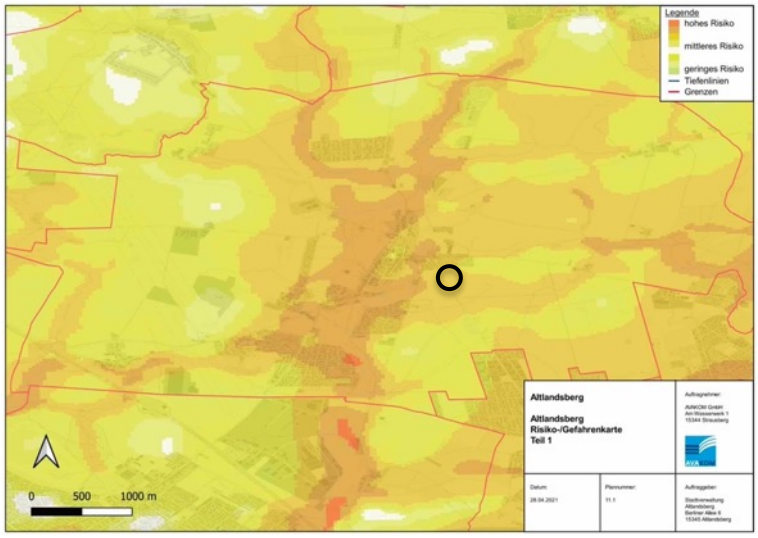


Abb. 10: Risiko-/Gefahrenkarte Starkregenfälle (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets[14]

Abschließend formuliert das Konzept für den konkreten Bereich der für Entwicklung vorgesehenen Flächen östlich und westlich der Fredersdorfer Chaussee, wozu auch das Plangebiet gehört, dass das Gelände keine grundlegende Neigung aufweist und der östliche Teil von schwach lehmigen Sanden geprägt ist. Damit liegt eine schwache bis gute Wasserdurchlässigkeit vor. Aufgrund der sich durch das Gebiet ziehenden Tiefenlinien ist im Plangebiet mit einem erhöhten Risiko bezüglich Starkregenfolgen zu rechnen.

4.7 Bestimmungen inklusive Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

4.7.1 Bodenverunreinigungen

4.7.1.1 Altlasten

[14] Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Altlandsberg, Juli 2021

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Gemäß §§ 30 und 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAfBodG) sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

4.7.1.2 Kampfmittel

Im Plangebiet ist derzeit keine Kampfmittelbelastung bekannt. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

4.7.2 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale in der Denkmalliste des Landes Brandenburg registriert.

Die nördlich des Plangebiets an der Bollensdorfer Allee, der Fredersdorfer Chaussee sowie der Strausberger Straße liegenden Scheunen sind mit der Bezeichnung „Scheunenviertel“ und der Adresse „Bollensdorfer Weg, Fredersdorfer Allee, Strausberger Straße“ mit der Objektnr. 09180807 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg mit Stand 1.1.2026 registriert.

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) entdeckt werden. Sie sind gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind gemäß § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

Änderungen bzw. Ergänzungen des Bau- und Bodendenkmalbestandes sind jederzeit möglich. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

4.8 Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Geschützte Allee

Angrenzend zum Plangebiet verläuft entlang der Fredersdorfer Chaussee eine nach § 17 BbgNatSchAG geschützte Baumreihe (Allee).

4.9 Hochwasserschutz und Starkregen

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebieten.

Starkregen

In der Hinweiskarte Starkregengefahren des Landesamtes für Umwelt sind Teilflächen des Plangebiets als Flächen dargestellt, die bei Starkregen temporär überflutet werden können (s. Abb. 11). Die potenzielle Tiefe des stehenden Wassers wird auf einzelnen Teilflächen mit ca. 60 cm angegeben.

Eine grundsätzliche Verlagerung der Siedlungsentwicklung in topografisch günstigere Teilbereiche wird nicht verfolgt, da die geplante Entwicklung flächensparend an die bestehenden Siedlungsflächen anschließen und einen kompakten Siedlungskörper ausbilden soll. Eine

städtebauliche Entwicklung der südlichen und östlichen Randflächen des Plangebiets wurde zwar in Betracht gezogen aber nicht weiter verfolgt.



Abb. 11: Hinweiskarte Starkregenereignis (ohne Maßstab) mit Abgrenzung Plangebiet[15]

Zur Bewältigung der Starkregen- und Versickerungssituation ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob durch eine landschaftliche Modellierung des Geländes, insbesondere durch die Bewegung und Neuverteilung von Oberboden, eine Verbesserung der Abfluss- und Versickerungsverhältnisse erreicht werden kann. Aufgrund der vorhandenen Geländehöhenunterschiede erscheint eine solche Geländemodellierung grundsätzlich umsetzbar, die konkrete Machbarkeit wäre jedoch auch hier im Verfahren zu prüfen.



Abb. 12: Hinweiskarte Starkregen (ohne Maßstab) mit Überlagerung Baugebiete[16]

Vorgesehen werden könnten insbesondere großflächige, flache und begehbare Mulden in den südlichen und östlichen Teilbereichen (Grünflächen) des Plangebiets. Diese Flächen könnten der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen und zugleich als Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität und als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ausgebildet

[15] Plangrundlage: Auskunftsplattform Wasser, https://apw.brandenburg.de, Zugriff am 23.6.2026, © GeobasisDE/LGB, dl-de/by-2-0

[16] Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge für das Neubaugebiet Eiskutenfeld in Altlandsberg, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Arbeitsstand 21.7.2026

werden. Hierdurch könnten die Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet wesentlich verbessert und eine Ableitung von Niederschlagswasser in angrenzende Gebiete vermieden werden.

5 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurde im März 2026 eine städtebauliche Voruntersuchung erarbeitet. Dabei wurden drei Varianten der Gebietsentwicklung hinsichtlich Verortung der unterschiedlichen Nutzungen sowie flächensparender Erschließungsführung untersucht. Die Variante, für die sich letztlich entschieden wurde, sieht die Entwicklung eines Wohngebiets mit einer Mischung aus Mehrfamilien- und Reihen- bzw. Einfamilienhäusern sowie ergänzenden Versorgungseinrichtungen (Handel) an der Fredersdorfer Chaussee vor. Die Gebäude der Versorgungseinrichtungen sollen dabei so platziert und ausgerichtet werden, dass negative Auswirkungen (Lärm) auf sensible Nutzungen (Wohnen) ausgeschlossen werden. Die Altstadt kommt für die Verortung von großen Einzelhandelseinrichtungen aufgrund der kleinteiligen historischen Bebauungsstruktur nicht in Frage.

Im nordwestlichen Plangebiet ist ein Standort für eine Kita vorgesehen. Südlich der Kreuzung der Straße „Zur Storchenwiese“ mit der Fredersdorfer Chaussee ist ein Parkplatz für ca. 90 Fahrzeuge vorgesehen der, da in der Stadt nur wenige öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen, bei Veranstaltungen in der Stadt genutzt werden soll. Zur freien Landschaft sollen Grünflächen die Nutzungen nach Osten und Westen begrenzen.

Das Gebiet soll ausgehend von der Fredersdorfer Chaussee aus Richtung Westen und von Norden über die Straße „Zur Storchenwiese“ und die Verlängerung der Straßen „An den Scheunen“ und „Zur Holzseefe“ erschlossen werden.

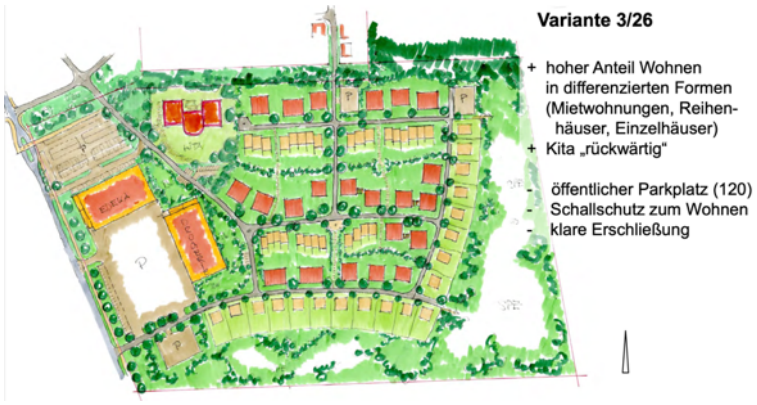


Abb. 13: Planungskonzept 2026 (ohne Maßstab)[17]

6 Inhalte des B-Plans

6.1 Geltungsbereich

Der B-Plan „Wohnen am Eiskutenfeld“ setzt seinen Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB fest. Die Abgrenzung erfolgt so, dass mit dem Plan die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung und städtebaulichen Ordnung der Fläche entsprechend des städtebaulichen Grobkonzepts geschaffen werden können.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Norden so angepasst, dass ein Anschluss der vorgesehenen Verkehrsflächen an die Verkehrsflächen im nördlich angrenzenden B-Plan „Scheunenviertel Altlandsberg“ gegeben ist. Dazu wurden sowohl der westliche Teil als auch ein Abschnitt im östlichen Bereich des Flurstücks 308 in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

[17] Büro für Stadt, Dorf und Freiraumplanung, Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Berlin 5.3.2026

Damit überlagert der B-Plan „Wohnen am Eiskutenfeld“ den rechtskräftigen B-Plan „Scheunenviertel Altlandsberg“ in diesen Bereichen (s. 1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets).

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes (s. 5 Städtebauliches Konzept) als Allgemeines Wohngebiet und als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Zur Unterbringung einer notwendigen Kita im Plangebiet, wird ergänzend dazu eine Fläche für den Gemeinbedarf (s. 6.3 Fläche für den Gemeinbedarf) festgesetzt.

6.2.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Flächen im Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO weitestgehend als Allgemeine Wohngebiete WA mit den Teilflächen WA 1 bis WA 8 festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

TF 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

§ 4 Abs. 2 BauNVO

Aufgrund der gut erschlossenen Fläche und der Lage an der Fredersdorfer Chaussee sowie der räumlichen Nähe zum Sondergebiet Einzelhandel, werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zugelassen.

TF 1.2 Im WA 8 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

§ 4 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

TF 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und in den WA 1 – WA 7 auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

§ 4 Abs. 3 BauNVO

Auch Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen, da es hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung zu Konflikten in Bezug auf die Verkehrsbelastung und Lärm kommen kann.

TF 1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die sonst gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da diese mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebiets nicht vereinbar sind. Während Tankstellen an Hauptverkehrsstraßen besser verortet sind, da sie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, gehen Gartenbaubetriebe zumeist mit einem erhöhten Flächenbedarf einher.

TF 1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

6.2.2 Sondergebiet Einzelhandel

An der Fredersdorfer Chaussee wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. In dem Gebiet sollen großflächige Lebensmittel- und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.300 m² und ca. 260 Stellplätzen entwickelt werden. Erschlossen werden soll das Gebiet über die südliche Erschließungsstraße.

Damit soll das Versorgungsangebot in der Stadt Altlandsberg gestärkt und die flächenhafte Grundversorgung gesichert werden. Aufgrund der Stadtstruktur ist die Unterbringung im direkten Zentrum nicht möglich und es muss auf angrenzende Standorte zurückgegriffen werden (s. a. 4.6.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept).

TF 1.6 Im Sondergebiet Einzelhandel sind Lebensmittel- und Fachmärkte zulässig.

§ 11 Abs. 2 BauNVO

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die maximal zulässige Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben, Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben grundstücksbezogen festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass die Verkaufsfläche 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht überschreiten darf.

TF 1.7 Im Sondergebiet Einzelhandel darf die Verkaufsfläche 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

§ 11 Abs. 2 BauNVO

Um Versorgungsbereiche in der Altstadt Altlandsberg oder in angrenzenden Gemeinden und Städten zu schützen, kann die Festsetzung einer zulässigen Sortimentsliste im B-Plan notwendig werden. Dies wird im weiteren Verfahren untersucht und bei Hinweisen auf negative Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche werden entsprechende Festsetzungen bestimmt.

6.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kita (Kindertagesstätte) festgesetzt. Vorgesehen ist die Unterbringung einer Kita mit einer Kapazität von bis zu 120 Kindern zur Deckung des gesamtstädtischen Bedarfs.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und im Sondergebiet Einzelhandel sowie im WA 8 ergänzend über die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) festgesetzt.

6.4.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 6 und WA 7 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,25, in den zentral im Gebiet sowie an der Fredersdorfer Chaussee liegenden WA 3, WA 4, WA 5 und WA 8 mit 0,3 festgesetzt. Durch die Staffelung der GRZ soll zum einen ein Übergang in die freie Landschaft und zum anderen eine etwas höhere Dichte zentral im Plangebiet gewährleistet werden.

6.4.2 Zahl der Vollgeschosse

Zentral im Plangebiet wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 – WA 5, um auch mehrgeschossigen Wohnungsbau eingebunden in die umgebenden Strukturen in einem angemessenen Maß realisieren zu können, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 6 – WA 8, dem Sondergebiet Einzelhandel sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Dies sichert eine Höhenentwicklung mit einer niedrigeren Bebauung im Anschluss an das nördlich angrenzende Siedlungsgebiet sowie in die sich anschließenden Freiräume im Osten und Süden des Plangebiets. Mit diesen Geschossigkeiten ist die Errichtung der vorgesehenen Gebäude möglich.

Dabei ist im WA 8 bei mehrgeschossiger Bebauung das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Hintergrund ist der ortsbildprägende Charakter am Ortseingang Altlandsberg sowie der räumliche und gleichzeitig wahrnehmbare Zusammenhang mit den entlang der Fredersdorfer Chaussee in der Flucht stehenden denkmalgeschützten Scheunen. Zudem wird die Höhenentwicklung von Gebäuden dadurch begrenzt.

Die Ausformung des obersten Vollgeschosses als Dachgeschoss wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO als örtliche Bauvorschrift konkretisiert (s. 6.14.2 Dachform und -gestaltung).

6.4.3 Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe festgesetzt. Diese orientiert sich an den nördlich stehenden denkmalgeschützten Scheunen. Demnach darf eine Traufhöhe von 66 m ü. NHN nicht überschritten werden. Zusammen mit der zulässigen Dachneigung kann so die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 wird aufgrund der Lage an der Fredersdorfer Chaussee und damit in einem sichtbaren Zusammenhang mit den weiter nördlich an der Fredersdorfer Chaussee stehenden denkmalgeschützten Scheunen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine maximale Traufhöhe von 64 m ü. NHN festgesetzt. Sowohl mit der Höhenentwicklung als auch mit entsprechenden Dachformen (s. 6.14.2 Dachform und -gestaltung) soll so ein Bezug zum Denkmalbereich des historischen Scheunenviertels Altlandsberg hergestellt werden.

6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.5.1 Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 6 und WA 7 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt, in der Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen. Gleichzeitig müssen sie einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

Übermäßig lange Gebäude, die einer offenen Bebauungsstruktur entgegen stehen würden, werden so verhindert. Gleichzeitig wird so in den Randbereichen Richtung offene Landschaft sowie im Übergang zur nördlich angrenzenden Siedlungsstruktur eine lockere Bebauung in einer Ein- oder Zweifamilienhaustypologie gesichert.

TF 2.1 In der abweichenden Bauweise a1 dürfen Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 – WA 5 sowie im WA 8 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt, in der Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten dürfen. Gleichzeitig müssen sie einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

Übermäßig lange Gebäude, die einer offenen Bebauungsstruktur entgegen stehen würden, werden so verhindert. Gleichzeitig wird so die Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern in einer angemessenen Größe in den zentralen Bereichen im Plangebiet eröffnet. Aufgrund

der Lage an der Fredersdorfer Chaussee sowie des räumlichen Zusammenhangs mit dem Sondergebiet Einzelhandel, wird auch im WA 8 eine Gebäudelänge von bis zu 25 m zugelassen.

TF 2.2 In der abweichenden Bauweise a2 dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

Im Sondergebiet Einzelhandel wird eine abweichende Bauweise a3 festgesetzt. Dort sollen aufgrund der angestrebten Nutzung längere Gebäude zulässig sein. Es wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise a3 Gebäude länger als 50 m sein dürfen. Gleichzeitig müssen sie einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten. Die maximale Länge ergibt sich aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

TF 2.3 In der abweichenden Bauweise a3 dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine offene Bauweise festgesetzt, d. h. Gebäude dürfen mit maximal 50 m Länge errichtet werden. Die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen müssen eingehalten werden.

6.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Der Stellung von Gebäuden wird so ein Spielraum eingeräumt.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf dürfen Gebäude frei errichtet werden, d. h. es wird auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet. Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf ist unter Berücksichtigung der gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen gleichzeitig überbaubare Grundstücksfläche.

6.6 Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen, d. h. bauliche Anlagen zur Unterbringung von Fahrzeugen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, müssen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich einhalten. Hochbauliche Anlagen sollen so auf definierte Bereiche beschränkt und Straßenräume offen gestaltet werden.

TF 3 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich einhalten.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

6.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht (z. B. Schuppen), müssen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich einhalten. Hochbauliche Anlagen sollen so auf definierte Bereiche beschränkt und Straßenräume offen gestaltet werden.

TF 4.1 Nebenanlagen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, müssen einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich einhalten.

§ 14 Abs. 1 BauNVO

Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen werden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen. Sie werden nur auf bzw. an Gebäuden (Hauptgebäude, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), Schuppen etc.) zugelassen. Die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen des Plangebiets und das Landschaftsbild sollen so gesichert werden.

TF 4.2 Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
§ 14 Abs. 1 BauNVO

6.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.8.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Die das Plangebiet erschließenden Straßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Dabei wird die von Norden in Verlängerung der Straße „An den Scheunen“ kommende und bis zur südlichen Gebietszufahrt von der Fredersdorfer Chaussee verlaufende Straße in einer Breite von 12 m festgesetzt. Diese nimmt einen wesentlichen Teil des Verkehrs im Plangebiet auf. Die übrigen Straßen werden in einer Breite von 10 m festgesetzt, da sie von untergeordneter Bedeutung sind.

6.8.2 Fußwege

Zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 6, WA 6 und WA 7 sowie WA 7 und WA 8 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußweg in einer durchgehenden Breite von 3,5 m festgesetzt. Diese sichern die Erreichbarkeit des Spielplatzes im Nordosten des Plangebiets sowie die sich an die Allgemeinen Wohngebiete östlich und südlich anschließende öffentliche Grünfläche durch die Allgemeinheit. Sie tragen maßgeblich zur Vernetzung des Quartiers mit den angrenzenden Freiräumen bei.

6.8.3 Anschluss an Verkehrsflächen

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Fredersdorfer Chaussee an. Die Geltungsbereichsgrenze ist daher zwischen den Punkten A, B, C und D gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie. Dies sichert den Anschluss des Plangebietes an die Fredersdorfer Chaussee.

TF 5 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B, C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.8.4 Parkplatz

Der südlich der Kreuzung der Straße „Zur Storchenwiese“ mit der Fredersdorfer Chaussee vorgesehene Parkplatz wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz festgesetzt. Er soll von Norden über die Straße „Zur Storchenwiese“ erschlossen werden.

6.8.5 Ein- und Ausfahrten

Direkte Ein- und Ausfahrten von der Fredersdorfer Chaussee in das Sondergebiet und auf den nördlich davon vorgesehenen Parkplatz werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgeschlossen. Für den Parkplatz werden ebenso Ein- und Ausfahrten von der östlich angrenzenden Erschließungsstraße ausgeschlossen. Mit diesen Maßnahmen sollen Verkehre mit dem Ziel des Parkplatzes von der Fredersdorfer Chaussee durch das Plangebiet minimiert werden.

6.9 Öffentliche Grünflächen

Die im Nordwesten, Nordosten, Osten und im Süden entlang der Plangebietsgrenzen liegenden Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Überlagert werden diese teilweise von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. 6.10.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden,

Natur und Landschaft) innerhalb derer der durch den B-Plan verursachte Eingriff ausgeglichen werden soll. Sollte sich im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass diese Flächen nicht ausreichend sind, werden zum Ausgleich weitere Flächen außerhalb des Plangebietes herangezogen.

Im Nordosten der öffentlichen Grünfläche soll ein Spielplatz zur Versorgung der Bewohner des Plangebiets angelegt werden. Dies wird durch Zweckbestimmung Spielplatz an dieser Stelle im B-Plan festgesetzt.

6.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.10.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Grünflächen im Plangebiet dienen dem Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet. Die innerhalb der dort festgesetzten Maßnahmenflächen M1 – M4 umzusetzenden Maßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

6.10.2 Flächenbefestigungen

Um natürliche Versickerungsvorgänge im Plangebiet zu ermöglichen, sind Flächenbefestigungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 bis 3 cm oder Rasengittersteine) zu befestigen.

TF 6.1 Flächenbefestigungen sind mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.10.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange werden derzeit untersucht. Ein Zwischenbericht[18] liegt mit Stand 30.5.2026 mit folgenden Aussagen vor:

Der Bluthänfling wurde innerhalb des Untersuchungsraumes (außerhalb des Plangebiets) als Brutvogel nachgewiesen. Die in diesen Bereichen vorhandenen Gebüsche und Gehölzstrukturen bleiben erhalten und der Offenlandcharakter ebenfalls. Aus diesem Grund wird die Umsetzung auch ohne Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen eine Auswirkung auf das Vorkommen des Bluthänflings haben.

Die Dorngrasmücke siedelt als Brutvogel innerhalb des Untersuchungsraumes, jedoch außerhalb des Planungsraumes.

Die Feldlerche wurde im Rahmen der Brutvogelerfassung mit mehreren Revieren nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass alle Feldlerchenreviere des Planungsraumes sowie die angrenzenden Reviere verloren gehen werden. Für diese ist ein Ausgleich zu schaffen.

Der Girlitz wurde innerhalb der Wohnbebauung am nördlichen Rand des Planungsraumes als Brutvogel nachgewiesen. Die Nachweise befinden sich jedoch außerhalb der Eingriffsbereiche.

Der Neuntöter wurde insgesamt mit einem Revier nachgewiesen. Diese Art brütet nicht innerhalb der Eingriffsbereiche, sondern ist in an den nördlich an den Planungsraum angrenzenden Hecken- und Gebüsch-Strukturen zu finden, die durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Das Rebhuhn wurde im Rahmen der Erfassungen (außerhalb des Plangebiets) nachgewiesen. Für diese Art besteht Brutverdacht.

Säugetiere, Reptilien oder Amphibien wurden nicht gefunden.

Weder streng geschützte Tagfalter-Arten noch streng geschützte Käfer-Arten oder sonstige streng geschützte Arten sind vom geplanten Vorhaben betroffen.

[18] Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung für den Bebauungsplan „Wohnen am Eiskutenfeld“ der Stadt Altlandsberg im Ortsteil Altlandsberg, Landkreis Märkisch-Oderland, Brandenburg, Dipl.-Biol. Frank. W. Henning, Fernwald, Zwischenbericht 30.5.2026



Abb. 14: Revierzentren von europäischen Brutvogelarten mit nicht günstigem Erhaltungszustand in Brandenburg (ohne Maßstab)[19]

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen, die im weiteren Verfahren präzisiert werden:

Baustelleneinrichtungsflächen

Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze sind ausschließlich solche Bereiche oder Flächen heranzuziehen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neu gestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Baufeldes sind, werden dafür nicht verwendet.

Baustellenzufahrt

Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegenetz. Es werden keine neuen Straßen oder Wege angelegt als im Bauantrag dargestellt, soweit dies nicht für das Zuwegerecht erforderlich ist.

Vermeidung von Verunreinigungen

Beim Einsatz von Maschinen und Fahrzeugen ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

Baumschutz

Bestehende Bäume und Gehölzbestände nördlich des Plangebietes sowie die Allee entlang der Fredersdorfer Chaussee sind entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches mit einem Bauzaun zu schützen. Dies gilt insbesondere für die Zuwegung.

Rodungszeitenregelung

Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Plangebietes sind – soweit überhaupt erforderlich - grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1.3. und 30.9. eines jeden Jahres sind keine

[19] Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung für den Bebauungsplan „Wohnen am Eiskutenfeld“ der Stadt Altlandsberg im Ortsteil Altlandsberg, Landkreis Märkisch-Oderland, Brandenburg, Dipl.-Biol. Frank. W. Henning, Fernwald, Zwischenbericht 30.5.2026

Rodungen vorzunehmen. Bei einer Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten kommt.

Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit der Feldlerchen (15.3. bis 1.8.) vorzunehmen. Bei einer Baufeldfreimachung innerhalb dieses Zeitraumes kann ausschließlich eine ökologische Baubegleitung sicherstellen, dass es nicht zu einer Tötung von Individuen oder einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten kommt. Nach der Baufeldräumung muss bis zum Baubeginn sichergestellt sein, dass die Flächen weiterhin für die genannte Art unattraktiv sind, so dass keine Neubesiedlung durch Feldlerchen oder andere Arten erfolgt. Sofern eine Neubesiedlung durch die Umsetzung dieser Maßnahme nicht ausgeschlossen werden kann, ist ergänzend die Kontrolle der Bauflächen auf Brutvorkommen von Feldlerchen vor einer geplanten Baufeldräumung oder bzw. vor dem geplantem Baubeginn während der Brutzeit durchzuführen, die ggf. zu einer Verlegung des Baubeginns führen kann: Eine Überprüfung des Bereichs der Bau- und Baubetriebsfläche sowie eine Pufferzone von etwa 20 m um die Bauflächen herum auf Brutvorkommen der Feldlerche ist im Zeitraum zwischen dem 15.3. und 1.8. zwingend erforderlich. Die Kontrolle ist von fachlich versierten oder langjährig tätigen Ornithologen durchzuführen. Die Kontrollperson ist vorab zu benennen. Zudem ist das Kontrollergebnis der Genehmigungsbehörde mit angemessenem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn zu übermitteln. Wird kein Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Bautätigkeiten begonnen werden. Sofern auf der Baufläche Feldlerchen brüten, muss der Baubeginn auf Zeiten nach der Brutzeit der Art verschoben werden. Unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen kann der Bau auch während der Brutzeit der Vögel erfolgen. Diese Maßnahme stellt sicher, dass es nicht zu Zerstörung von Fortpflanzungsstätten bodenbrütender Vogelarten kommt und ist gleichzeitig für das Rebhuhn wirksam.

Kontrolle von Baumhöhlen

Im Rahmen der Rodung könnten Bäume gefällt werden, die Baumhöhlen enthalten können. Bevor Bäume mit Baumhöhlen gefällt werden, sollte im Rahmen der ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle der Höhlen mit Hilfe einer Endoskopkamera erfolgen. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern.

Einweisung der ausführenden Baufirmen in die naturschutzfachlichen Planaussagen

Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist eine Einweisung der ausführenden Baufirmen in Bezug auf „Tabuflächen“ erforderlich. Dies sind Flächen, in denen Maßnahmen umgesetzt wurden. Diese dürfen durch die fortschreitenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt oder anderweitig genutzt werden, da dies wiederum einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen könnte.

Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m^2 ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden bzw. so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung der Verkehrsflächen die Licht-Leitlinie (s. 6.13.2 Lichtemissionen) zu beachten.

Leiteinrichtung für Reptilien

Baustellenflächen mit Rohbodenstandorten können Lebensräume für Reptilien darstellen, die eine hohe Attraktionswirkung besitzen. Um zu verhindern, dass diese Artengruppen in das Baufeld einwandern können, ist eine Leiteinrichtung so zu positionieren, dass eine Einwanderung verhindert wird, sollten diese von der ökologischen Baubegleitung nachgewiesen werden. Diese

Maßnahme gilt für den nördlichen Rand des Planungsgebietes. Die Leiteinrichtung ist bis zum Ende der Bauarbeiten funktionsfähig zu halten.

Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der Vorbereitung zur Umsetzung des Vorhabens können die umgesetzten Schutzmaßnahmen (z. B. Baumschutz) durch eine Ökologische Baubegleitung dokumentiert werden. Der Naturschutzbehörde wird eine schriftliche Dokumentation über die Umsetzung der Maßnahmen vorgelegt bzw. die umzusetzenden Maßnahmen werden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Feldlerche

Der Verlust des Lebensraumes der Feldlerche ist durch geeignete Maßnahmen (strukturreiche oder mehrjährige Blühstreifen, Extensiver Getreide-Anbau, Brache und Altgras-Streifen, Feldlerchenfenster oder Feldvogelinseln) auszugleichen. Anzustreben ist die möglichst direkte räumliche Nähe zu bestehenden Feldlerchen-Vorkommen, da hieraus die Attraktionswirkung der Maßnahme gesteigert wird und somit die Erfolgsaussichten der Maßnahme deutlich erhöht sind. Teilflächen sind in möglichst geringem Abstand zueinander innerhalb eines möglichst eng umgrenzten Raumes von ca. 3 ha Gesamtgröße umzusetzen. Es ist ein offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, d. h. wenige oder keine Gehölze oder anthropogene Strukturen (Ortsränder, Einzelgebäude, usw.); die Lage von streifenförmigen Maßnahmen nicht entlang von frequentierten (Feld-)Wegen und Straßen. Die Maßnahme sollte Abstand zu Vertikalstrukturen einhalten: Abstand zu Vertikalstrukturen: bei Einzelbäumen, Feldhecken: Abstand > 50 m, bei Baumreihen, Baumhecken, Feldgehölze: Abstand > 120 m, bei geschlossener Gehölzkulisse: > 160 m. Lage nicht unter Hochspannungsleitungen.

<u>Lerchenfenster mit Blüh- und Brachestreifen</u>

Flächenbedarf pro Revier: 10 Lerchenfenster und 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen/ Brutpaar. Abstand und Lage: Lerchenfenster sowie Blüh- und Brachestreifen innerhalb eines Raumes von ca. 3 ha Gesamtgröße verteilt. Abstand zu Vertikalstrukturen wie oben beschrieben. Feldlerchenfenster dürfen nur im Winterweizen angelegt werden, keine Wintergerste, Raps oder Mais aufgrund fehlender Eignung oder zu frühem Erntetermin; in der Regel kein Sommergetreide aufgrund zu geringer Aufwertungseignung. Die Anlage der Lerchenfenster ist durch fehlende Aussaat nach vorangegangenem Umbruch bzw. Eggen sicher zu stellen, nicht durch Herbizid-Einsatz. Anzahl Lerchenfenster: 2 - 4 Fenster/ ha mit einer Größe von jeweils min. 20 m^2.

Mindestens 25 m Abstand der Lerchenfenster vom Feldrand und unter Berücksichtigung der Abstandsvoraussetzungen zu vertikalen Strukturen. Rotation ist grundsätzlich möglich und sollte spätestens alle 3 Jahre wechseln.

Blüh- und Brachestreifen ohne Feldlerchenfenster sollen aus niedrigwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegrünenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen, Verhältnis ca. 50:50) bestehen. Die Streifenbreite beträgt mindestens 10 m. Die Streifen sollten nicht entlang von versiegelten oder geschotterten Wegen sowie von Straßen, sondern im Feldstück angelegt werden. Größe von Blüh- und Brachestreifen: z. B. 20 x 100 m oder 10 x 200 m (d. h. Mindestlänge 100 m, Mindestbreite je 10 m für den Blühstreifen und den angrenzenden Brachestreifen). Auf den Blüh- und Brachestreifen ist kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig. Es erfolgt die Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Vegetation. Es ist eine reduzierte Saatgutmenge (max. 50 - 70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands einzusetzen. Fehlstellen sind im Bestand zu belassen. Es darf keine Mahd oder Bodenbearbeitung erfolgen, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Feldlerchenhabitat mehr. Die Mindestdauer des Blüh- und Brachestreifens beträgt 2 Jahre auf derselben Fläche (danach Bodenbearbeitung und Neuansaat i. d. R. im Frühjahr bis

Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel wird die Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung belassen, um Winterdeckung zu gewährleisten.

Diese Maßnahme ist sowohl für die Feldlerche als auch für das Rebhuhn wirksam. Derzeit wird von einem Verlust von mindestens 5 Feldlerchenrevieren ausgegangen.

Die exakten Bestimmungen der Maßnahme in Bezug auf Umfang, Ort und Flächenabgrenzung werden im weiteren Verfahren abgestimmt, konkretisiert und in der Folge im B-Plan festgesetzt.

Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen z. B. in Form von Mauern oder Zaunsockeln werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgeschlossen. Querungsmöglichkeiten für Kleintiere und Lebensräume für Tiere können so gesichert werden.

TF 6.2 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zäune müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stababstand von Zäunen muss mindestens 5 cm, die Maschengröße mindestens 5 x 5 cm betragen. Das Unterkriechen z. B. durch Igel wird so gesichert und Anflugopfer bei Vögeln vermieden.

TF 6.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stababstand von Zäunen muss mindestens 5 cm, die Maschengröße mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine Strukturierung des Plangebiets mit Bäumen zu gewährleisten und damit auch artenschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden, muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je begonnene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) gepflanzt werden. Ergänzend müssen je 500 m² begonnener Grundstücksfläche mindestens 10 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe mindestens 60 cm (H60) in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern gepflanzt werden.

TF 7.1 Je 500 m² begonnener Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16-18 und mindestens 10 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2xv, H60 in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Gliederung von Park- und Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze zu pflanzen.

TF 7.2 Je fünf Stellplätze ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Um eine Eingrünung des Sondergebietes Einzelhandel sowie eine Abschirmung von den sich östlich anschließenden Allgemeinen Wohngebieten und damit gleichzeitig eine räumliche Strukturierung des Plangebiets zu gewährleisten, wird auf der Sondergebietsfläche Einzelhandel entlang der östlich angrenzenden Erschließungsstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern A_{BS1} festgesetzt. Auf der Fläche A_{BS1} müssen mindestens 20 Bäume der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x

verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) gepflanzt werden. Ergänzend dazu müssen mindestens 100 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe mindestens 60 cm (H60) in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern gepflanzt werden.

TF 7.3 Auf der Fläche A_{BS1} sind mindestens 20 Bäume der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) zu pflanzen. Ergänzend dazu sind mindestens 100 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe mindestens 60 cm (H60) in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Entlang der Fredersdorfer Chaussee wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Fläche A_S zum Anpflanzen von Sträuchern als 10 m breiter Streifen festgesetzt. Dies setzt das Sondergebiet Einzelhandel von der Fredersdorfer Chaussee sowie der dort vorhandenen straßenbegleitenden Baumreihe (Allee) ab und gliedert so den Auftakt ins Plangebiet. Auf der Fläche A_S müssen mindestens 120 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe mindestens 60 cm (H60) in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern gepflanzt werden.

TF 7.4 Auf der Fläche A_S sind mindestens 120 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe mindestens 60 cm (H60) in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Da im WA 8, gelegen an der Fredersdorfer Chaussee und räumlicher Nähe zum Sondergebiet Einzelhandel, eine etwas höhere Ausnutzung sowie mehr Gestaltungsvorgaben festgesetzt werden und es sich dadurch von den sich östlich anschließenden Allgemeinen Wohngebieten abhebt, soll dies durch eine Grünzäsur in Verlängerung der von Norden kommenden Erschließungsstraße analog zum Sondergebiet Einzelhandel betont werden. Es wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB am östlichen Rand des WA 8 eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern A_{BS2} als 10 m breiter Streifen festgesetzt. Auf der Fläche A_{BS2} müssen mindestens 2 Bäume der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) gepflanzt werden. Ergänzend dazu müssen mindestens 10 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe mindestens 60 cm (H60) in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern gepflanzt werden.

TF 7.5 Auf der Fläche A_{BS2} sind mindestens 2 Bäume der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) zu pflanzen. Ergänzend dazu sind mindestens 10 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe mindestens 60 cm (H60) in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.11.1 Pflanzlisten

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten gemäß Gehölzerlass Brandenburg zu pflanzen. Mit der Anpflanzung dieser Bäume und Sträucher soll die Erhaltung der regionalen, gebietsheimischen Pflanzenausstattung in ihrer genetischen Vielfalt gefördert werden. Durch das Verwenden gebietsfremder Pflanzen besteht die Gefahr, dass die ursprüngliche Anpassungsfähigkeit der bodenständigen, gebietseigenen Gehölze gefährdet und die im Verlauf der Evolution über Jahrhunderte entstandene genetische Diversität verändert wird. Im Ergebnis dieser Verfälschung können regionale Gehölze und Gehölzgesellschaften gänzlich verschwinden und die noch vorhandene innerartliche biologische Vielfalt in erheblichem Umfang eingeschränkt werden.

Pflanzliste 1 – Bäume	
Acer campestre, Feldahorn	Pyrus pyraster agg., Wild-Birne
Acer platanoides, Spitzahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus robur, Stiel-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Salix alba, Silber-Weide
Betula pendula, Sand-Birke	Salix aurita, Ohr-Weide
Betula pubescens, Moor-Birke	Salix caprea, Sal-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Sorbus aucuparia, Eberesche
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Sorbus tominalis, Elsbeere
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Tilia cordata, Winterlinde
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus laevis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme
Prunus padus, Trauben-Kirsche	

Pflanzliste 2 – Sträucher	
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa canina agg., Hunds-Rose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Rosa corymbifera, Heckenrose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Salix purpurea, Purpur-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Rhamnus carthatica, Kreuzdorn	Salix viminalis, Korb-Weide
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
Ribes uva-crispa, Stachelbeere	

6.12 Versickerung von Niederschlagswasser

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, wovon bei der sachgemäßen Nutzung der Baugrundstücke auszugehen ist, und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern. Grundsätzlich kann aufgrund des geringen Versiegelungsgrades davon ausgegangen werden, dass das Wasser wie bisher auf der Fläche zurückgehalten und versickert werden kann.

TF 8 Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Sollte sich im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass eine Versickerung auf den Grundstücken nur eingeschränkt möglich ist, so ist angedacht das Wasser über Mulden-Rigolen-Systeme zurückzuhalten und gegebenenfalls gedrosselt in die östlich und südlich liegenden öffentlichen Grünflächen zu leiten und zu versickern oder westlich des Plangebiets in die Grabensysteme des Wiesengrunds zu leiten.

6.13 Immissionsschutz

6.13.1 Lärm

Durch die im Plangebiet innerhalb des Sondergebiets Einzelhandel vorgesehenen Nutzungen können Schallemissionen entstehen, die Konflikte mit den zu schützenden Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets auslösen können. Durch den Verkehr auf der Fredersdorfer Chaussee kann es ebenso zu Auswirkungen kommen.

Die von der vorgesehenen Kita ausgehenden Emissionen hingegen müssen als sozialadäquat hingenommen werden.

Die Fragen den Immissionsschutz betreffend werden im weiteren Verfahren untersucht.

6.13.2 Lichtemissionen

Um negative Auswirkungen auf im Umfeld des Plangebiets lebende Menschen und die Tierwelt zu minimieren, ist die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Laut Licht-Leitlinie sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandorts ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.

2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.

3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.

4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.

5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. ä.) verhindert werden.

Desweiteren sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.

2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.

3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (z. B. Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil).

4. Verwendung von staubdichten Leuchten.

5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die

7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an das Plangebiet angrenzenden Flächen strahlen.

6.14 Örtliche Bauvorschriften

Zur Einpassung der vorgesehenen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 BbgBO Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zu Dachform und -farbe sowie zu Werbeanlagen getroffen. Schützenswert sind insbesondere die nördlich des Plangebiets stehenden denkmalgeschützten Scheunen. Bezüglich der Gestaltung von Gebäuden werden in erster Linie die Bereiche an der Fredersdorfer Chaussee (Sondergebiet

Einzelhandel und WA 8) als im Verbund mit den denkmalgeschützten Scheunen maßgeblich zum Ortsbild beitragend betrachtet.

In Anlehnung und Fortführung der Festsetzungen im angrenzenden B-Plan „Scheunenviertel Altlandsberg“ werden daher im B-Plan gestalterische Festsetzungen getroffenen.

6.14.1 Fassadengestaltung

Im Sondergebiet Einzelhandel sowie im WA 8 sind Fassaden nur verputzt oder in rotem Sichtmauerwerk zulässig. Holzverkleidungen sind bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Fassadenfläche zulässig. Eine dem Ortsbild entsprechende Fassadengestaltung, die sich an die Gestaltung der Scheunen bzw. der typischen Gebäude in der Altstadt anlehnt, kann so entlang der Fredersdorfer Chaussee gewährleistet werden.

TF 9.1 Im Sondergebiet Einzelhandel sowie im WA 8 sind Fassaden nur verputzt oder in rotem Sichtmauerwerk zulässig. Holzverkleidungen sind bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Fassadenfläche zulässig.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

6.14.2 Dachform und -gestaltung

Dächer von Hauptgebäuden müssen im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 mit Sattel- oder Walmdächern errichtet werden. Die Dachneigung muss zwischen 15° und 49° liegen. Nebengebäude und Garagen dürfen davon abweichende Dachneigungen haben. Ortsübliche Dachformen werden damit übernommen.

Im Sondergebiet Einzelhandel müssen Hauptgebäude mit Satteldächern errichtet werden. Die Dachneigung muss zwischen 15° und 25° liegen. Nebengebäude und Garagen dürfen davon abweichende Dachneigungen haben. Ortsübliche Dachformen werden damit übernommen. Um sicherzustellen, dass die Gebäude im Sondergebiet Einzelhandel parallel zur Fredersdorfer Chaussee sowie zur nördlich angrenzenden Parkplatzfläche errichtet werden, werden Firstrichtungen festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude kann so eingeschränkt werden und negative Auswirkungen auf das Ortsbild können vermieden werden. Dachformen und -neigungen sowie Firstrichtungen werden zeichnerisch festgesetzt.

Dabei muss bei mehrgeschossiger Bebauung das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden. Hintergrund ist, die Höhenentwicklung von Gebäuden dadurch zu begrenzen. Als Dachgeschoss ist das Geschoss eines Gebäudes zu verstehen, welches auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt wird.

TF 9.2 Im Sondergebiet Einzelhandel sowie im WA 8 ist bei mehrgeschossiger Bebauung das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

Die Dacheindeckung muss in Rot-, Braun- oder Grautönen erfolgen. Damit lehnen sie sich an die ortstypischen Farben der Dachdeckung an.

TF 9.3 Im Sondergebiet Einzelhandel sowie im WA 8 hat die Dacheindeckung in Rot-, Braun- oder Grautönen zu erfolgen.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

6.14.3 Einfriedungen

Straßenseitig sind Einfriedungen als Zäune, lebende, frei wachsende Hecken, sonstige Strauchpflanzungen oder als durch Hecken abgepflanzte Zäune zulässig. So soll ein geordnetes und durchgrüntes Orts- und insbesondere Straßenraumbild gesichert werden.

TF 9.4 Straßenseitig sind Einfriedungen als Zäune, lebende, frei wachsende Hecken, sonstige Strauchpflanzungen oder als durch Hecken abgepflanzte Zäune zulässig. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

§ 87 Abs. 1 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.14.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Sie müssen an die Gebäudefassaden angebracht werden. Wechsellichtwerbung wird ausgeschlossen. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sollen so verhindert werden.

TF 9.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen an die Fassade angebracht werden. Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

6.14.5 Schottergärten

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas, werden mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) ausgeschlossen. Insekten, Vögel und andere Gartentiere finden in Schottergärten kaum Nahrung oder Lebensraum. Schotter heizt sich im Sommer stark auf, Feinstaub wird nicht gefiltert und die Staubbelastung steigt. Boden wird verdichtet und zerstört, Wasser kann gar nicht oder nur schwer versickern. Davon ausgenommen sind Hauseinfassungen aus losen Materialschüttungen (Traufstreifen) mit einer Breite bis zu 40 cm bzw. entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

TF 9.6 Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen (Schottergärten) sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Hauseinfassungen (Traufstreifen) mit einer Breite von bis zu 40 cm bzw. entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

6.14.6 Stellplätze

Aufgrund der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung vom 29.6.2026, welche unter anderem vorschreibt, dass gemäß § 87 Abs. 4 BbgBO je Wohnung maximal ein Stellplatz gefordert werden darf, wird der Regelungsinhalt der Stellplatzsatzung um eine textliche Festsetzung im B-Plan ergänzt. Mit dieser Festsetzung wird klargestellt, dass im Plangebiet je Wohnung ein Kfz-Stellplatz nachgewiesen werden muss. Für die übrigen Nutzungen im Plangebiet ist die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Altlandsberg bindend, soweit sie auch in Zukunft mit höherem Recht wie z. B. der Brandenburgischen Bauordnung vereinbar ist.

TF 9.7 Für Wohnnutzungen ist ein Kfz-Stellplatz je Wohnung nachzuweisen. Für sonstige Nutzungen sowie für notwendige Abstellplätze für Fahrräder gelten die Anforderungen der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Altlandsberg, soweit diese mit höherrangigem Recht vereinbar sind.

§ 87 Abs. 4 BbgBO

7 Flächenbilanz

Fläche	**Fläche**	**GRZ** (inkl. Überschreitung)	**Mögliche Grundfläche** (inkl. Überschreitung)	**Geschosse**	**BGF**
Allgemeine Wohngebiete					
WA 1	5.984 m²	0,25 (0,375)	2.244 m²	2	2.992 m²
WA 2	6.308 m²	0,25 (0,375)	2.366 m²	2	3.154 m²
WA 3	10.367 m²	0,3 (0,45)	4.665 m²	3	9.330 m²
WA 4	7.945 m²	0,3 (0,45)	3.575 m²	3	7.151 m²

Fläche	**Fläche**	**GRZ** (inkl. Überschreitung)	**Mögliche Grundfläche** (inkl. Überschreitung)	**Geschosse**	**BGF**
WA 5	15.007 m²	0,3 (0,45)	6.753 m²	3	13.506 m²
WA 6	7.975 m²	0,25 (0,375)	2.991 m²	2	3.988 m²
WA 7	8.231 m²	0,25 (0,375)	3.087 m²	2	4.116 m²
WA 8	4.629 m²	0,3 (0,45)	2.083 m²	2	2.777 m²
Sondergebiet Einzelhandel	24.058 m²	0,6 (0,8)	19.246 m²	2	28.870 m²
Fläche für den Gemeinbedarf	3.160 m²	0,6 (0,8)	2.528 m²	2	3.792 m²
Summe	**93.664 m²**		**49.538 m²**		**79.675 m²**
Öffentliche Grünflächen					
ÖG1	652 m²				
ÖG2	1.009 m²				
ÖG3	37.989 m²				
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung					
Verkehrsberuhigter Bereich	15.223 m²				
Parkplatz	3.351 m²				
Fußweg	422 m²				
Summe	**58.646 m²**				
Summe	**152.310 m²**				

8 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des B-Plans an dieser Stelle ergänzt.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Da das Plangebiet derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, kann diese Nutzung mit der Umsetzung der Planung nicht fortgeführt werden. Die laufenden Pachtverträge wurden gekündigt.

9.2 Verkehr

Durch die Umsetzung der Planung kann sich das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen erhöhen. Der Nachweis der Stellplätze für die geplanten Nutzungen erfolgt auf den Grundstücken.

9.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die in der Fredersdorfer Chaussee und den Straßen „Zur Storchenwiese“ und „Zur Holzseefe“ liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

9.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Planung geht mit der Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen bzw. der Inanspruchnahme von Grünflächen/ Maßnahmenflächen einher. Diesen Beeinträchtigungen wird durch Maßnahmen im Plangebiet selbst entgegengewirkt.

Die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt werden detailliert im noch zu erstellenden Umweltbericht erläutert.

9.5 Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)

Durch die Planung wird ein Bedarf an Infrastruktureinrichtungen initiiert. Die notwendigen Kitaplätze werden durch eine neue Einrichtung im Plangebiet gedeckt. Schul- und Hortplätze können in vorhandenen Einrichtungen in der Stadt nachgewiesen werden.

9.6 Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

9.7 Kosten

Der Gemeinde entstehen Kosten durch die Erarbeitung des B-Plans, der dazu erforderlichen Gutachten und sonstigen Untersuchungen, die Herstellung der Erschließung, für Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation des Eingriffs und im Rahmen des Kaufs der Grundstücke.

10 Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, Nr. 827, S. 1)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, Nr. 20, S.22)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 17)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3, S., ber. GVBl.I/13 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 17)

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, Nr. 31, S.667)

Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, Nr. 40, S. 779)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29. April 2019 (GVBl.II/30, Nr. 35)

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, Nr. 31, S. 667)

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Altlandsberg, 27.10.2005

11 Anhang

11.1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

§ 4 Abs. 2 BauNVO

TF 1.2 Im WA 8 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

§ 4 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

TF 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und in den WA 1 – WA 7 auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausnahmsweise zulässig.

§ 4 Abs. 3 BauNVO

TF 1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

TF 1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

TF 1.6 Im Sondergebiet Einzelhandel sind Lebensmittel- und Fachmärkte zulässig.

§ 11 Abs. 2 BauNVO

TF 1.7 Im Sondergebiet Einzelhandel darf die Verkaufsfläche 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

§ 11 Abs. 2 BauNVO

Bauweise

TF 2.1 In der abweichenden Bauweise a1 dürfen Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

TF 2.2 In der abweichenden Bauweise a2 dürfen Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

TF 2.3 In der abweichenden Bauweise a3 dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

Stellplätze und Garagen

TF 3 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich einhalten.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

Nebenanlagen

TF 4.1 Nebenanlagen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, müssen einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich einhalten.

§ 14 Abs. 1 BauNVO

TF 4.2 Frei auf den Grundstücken stehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

§ 14 Abs. 1 BauNVO

Anschluss an Verkehrsflächen

TF 5 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B, C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 6.1 Flächenbefestigungen sind mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 6.2 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 6.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stababstand von Zäunen muss mindestens 5 cm, die Maschengröße mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

TF 7.1 Je 500 m^2 begonnener Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16-18 und mindestens 10 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2xv, H60 in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 7.2 Je fünf Stellplätze ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 7.3 Auf der Fläche A_{BS1} sind mindestens 20 Bäume der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) zu pflanzen. Ergänzend dazu sind mindestens 100 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe mindestens 60 cm (H60) in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 7.4 Auf der Fläche A_S sind mindestens 120 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe mindestens 60 cm (H60) in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 7.5 Auf der Fläche A_{BS2} sind mindestens 2 Bäume der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) zu pflanzen. Ergänzend dazu sind mindestens 10 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe mindestens 60 cm (H60) in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Bäume	
Acer campestre, Feldahorn	Pyrus pyraster agg., Wild-Birne
Acer platanoides, Spitzahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus robur, Stiel-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Salix alba, Silber-Weide
Betula pendula, Sand-Birke	Salix aurita, Ohr-Weide
Betula pubescens, Moor-Birke	Salix caprea, Sal-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Sorbus aucuparia, Eberesche
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Sorbus tominalis, Elsbeere
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Tilia cordata, Winterlinde
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus laevis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme
Prunus padus, Trauben-Kirsche	

Pflanzliste 2 – Sträucher	
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa canina agg., Hunds-Rose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Rosa corymbifera, Heckenrose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Salix purpurea, Purpur-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Rhamnus carthatica, Kreuzdorn	Salix viminalis, Korb-Weide
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
Ribes uva-crispa, Stachelbeere	

Versickerung von Niederschlagswasser

TF 8 Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Örtliche Bauvorschriften

Fassaden

TF 9.1 Im Sondergebiet Einzelhandel sowie im WA 8 sind Fassaden nur verputzt oder in rotem Sichtmauerwerk zulässig. Holzverkleidungen sind bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Fassadenfläche zulässig.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

Dachform und -gestaltung

TF 9.2 Im Sondergebiet Einzelhandel sowie im WA 8 ist bei mehrgeschossiger Bebauung das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.3 Im Sondergebiet Einzelhandel sowie im WA 8 hat die Dacheindeckung in Rot-, Braun- oder Grautönen zu erfolgen.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

Einfriedungen

TF 9.4 Straßenseitig sind Einfriedungen als Zäune, lebende, frei wachsende Hecken, sonstige Strauchpflanzungen oder als durch Hecken abgepflanzte Zäune zulässig. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

§ 87 Abs. 1 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Werbeanlagen

TF 9.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen an die Fassade angebracht werden. Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

Schottergärten

TF 9.6 Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen (Schottergärten) sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Hauseinfassungen (Traufstreifen) mit einer Breite von bis zu 40 cm bzw. entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

Stellplätze

TF 9.7 Für Wohnnutzungen ist ein Kfz-Stellplatz je Wohnung nachzuweisen. Für sonstige Nutzungen sowie für notwendige Abstellplätze für Fahrräder gelten die Anforderungen der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Altlandsberg, soweit diese mit höherrangigem Recht vereinbar sind.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

11.2 Hinweise

Satzungen

Die Stellplatzsatzung der Stadt Altlandsberg vom 19.12.2011 ist, soweit sie mit höherrangigem Recht vereinbar ist, anzuwenden.

Die Satzung zur öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Altlandsberg (Niederschlagswassersatzung) vom 29.4.2021 ist zu beachten.

11.3 Anlagen

Biotopkartierung Flurstücke 386 und 387, Peschel Ökologie & Umwelt, Berlin, 25.5.2026

Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung für den Bebauungsplan „Wohnen am Eiskutenfeld“ der Stadt Altlandsberg im Ortsteil Altlandsberg, Landkreis Märkisch-Oderland, Brandenburg, Dipl.-Biol. Frank. W. Henning, Fernwald, Zwischenbericht 30.5.2026